

서울특별시 도시관리계획(용도지역)

결정(변경)에 대한 의견청취안

(용산구 갈월동 92번지 일대)

의안 번호	3158
----------	------

제출년월일 : 2022년 3월 10일

제출자 : 서울특별시장

1. 제안이유

- 용산지구단위계획구역 내 남영동 업무지구 특별계획구역은 2025 서울시 도시·주거환경정비 기본계획(도시환경정비사업부문) 상 정비예정 구역으로 용산 광역중심 기능강화에 필요한 업무기능 도입 등을 위해 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 시행코자 대상지를 제2종일반주거지역에서 상업지역으로 용도지역을 변경 결정하고자 함

2. 주요내용

- 도시관리계획 결정(변경)조서

구분	면적(㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	증감	변경		
합계	17,658.8	-	17,658.8	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	13,466.3	감) 13,466.3	-	-
상업지역	일반상업지역	4,192.5	증) 13,466.3	100.0	-

- 용도지역 변경 사유서

위치	용도지역	면적(㎡)	결정(변경)사유
용산구 갈월동 92번지 일대	제2종일반주거지역 → 일반상업지역	13,466.3	· 용산 남영동일대는 중심지 체계상 광역중심으로 남영역·숙대입구역 역세권의 상업·업무 기능 활성화 유도를 위하여 용도지역 변경

3. 추진경위

- '10.12.02. : 남영동 업무지구 특별계획구역 결정
[도시관리계획(용산 제1종지구단위계획 재정비) 결정(변경)]
- '16.08.11. : 2025 서울시 도시주거환경정비 기본계획 수립(예정구역 지정)
- '20.03.30. : 남영동 업무지구 제2구역 도시정비형 재개발사업 주민제안
- '20.05.01. : 주민 공람공고 (정비구역 결정) 및 관련부서 협의(30일간)
- '20.05.21. : 주민설명회
- '21.04.28. : 서울시 도시·건축공동위원회 사전자문
- '21.10.26. : 구의회 의견청취
- '21.12.17. : 서울시 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문
- '22.02.04. : 재공람공고(30일간) [도시관리계획(용도지역 변경, 정비계획(안))]
- '22.03.08. : 도시관리계획(용도지역) 변경 결정 요청
(용산구 도시계획과 → 市 도시계획과)

4. 도시관리계획 변경결정(안) 의견청취 등

- 주민 의견청취
 - 공람기간 : 2020.05.01. ~ 06.01.(30일간)
2022.02.04. ~ 03.07.(30일간)
 - 주민 제출의견 : 따로붙임
- 구의회 의견청취 : '21.10.26. / 원안동의
- 관계부서 의견 : 따로붙임

5. 참고사항

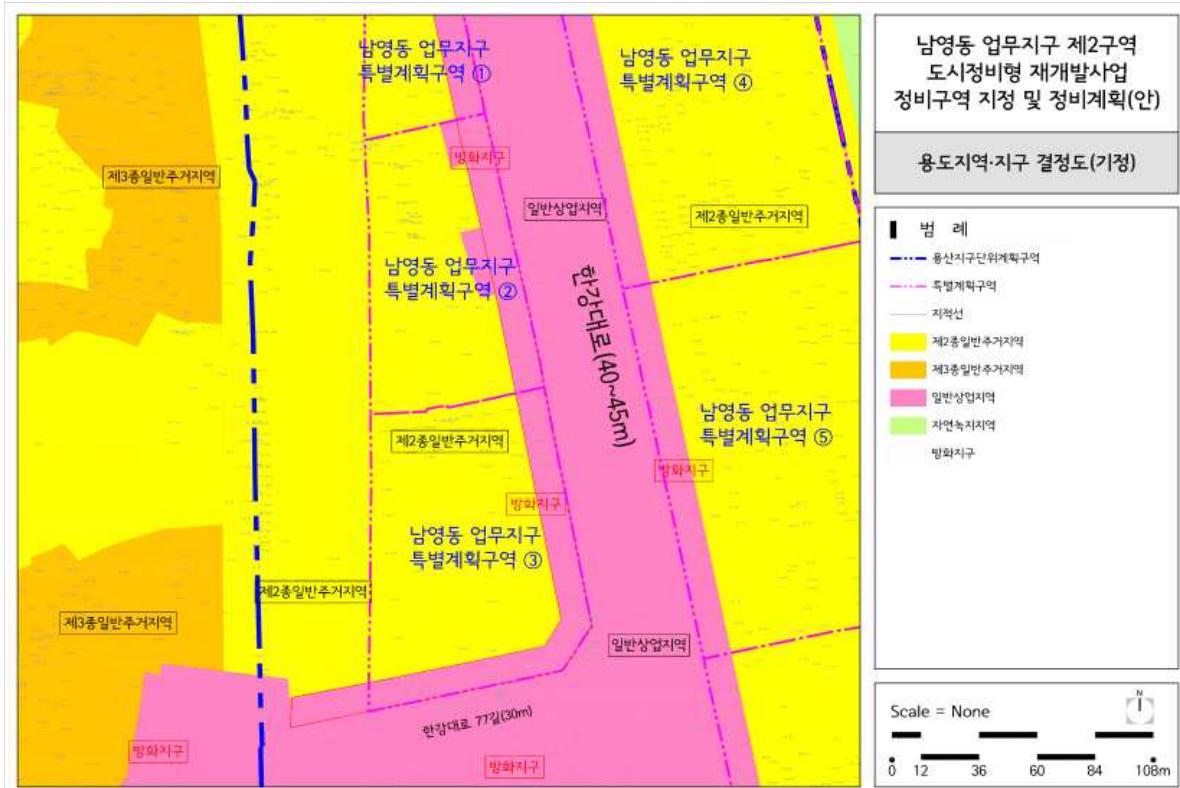
- 관계법령 : 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조제5항
- 예산조치 : 별도조치 필요 없음
- 합 의 : 해당사항 없음
- 기 타 : 없음.

- 붙임 1. 위치도
2. 도시관리계획(기정·변경) 결정도 1부.
3. 관계부서 협의의견 1부(별도붙임)

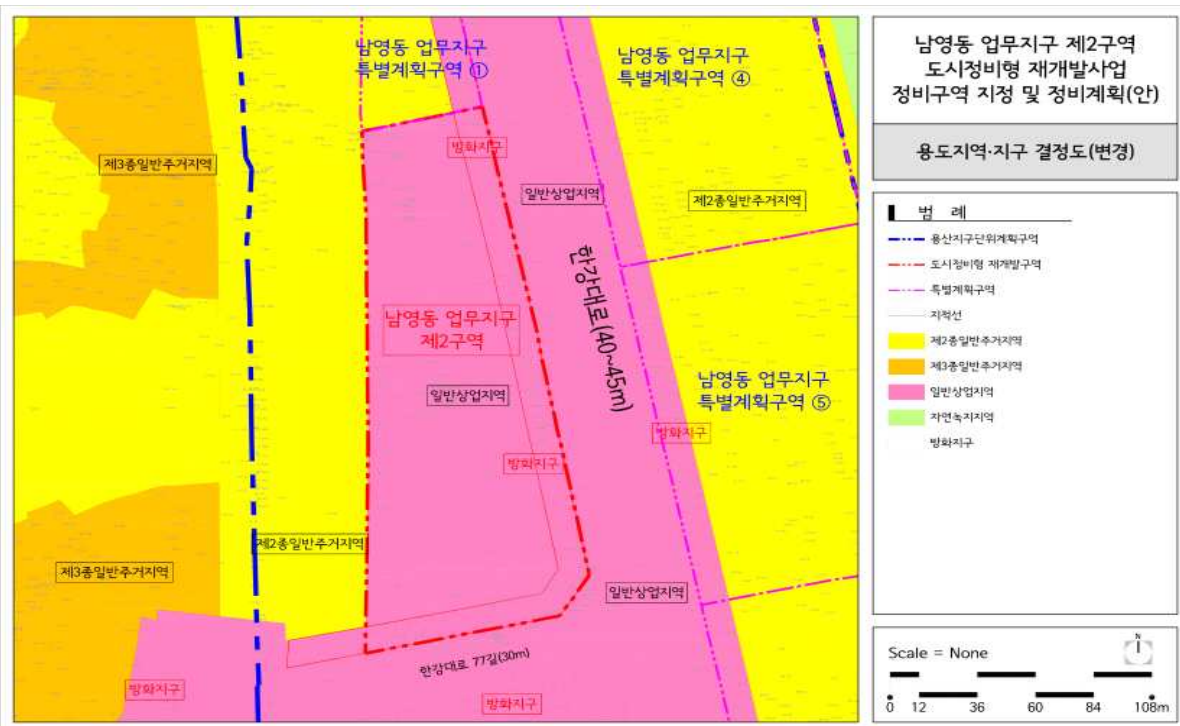
※ 작성자 : 도시계획과 지역계획팀 오정민(☎2133-8328)



– 도시관리계획(용도지역) 결정(기정)도



– 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도



붙임 3 열람공고 의견 및 조치계획

□ **주민제출 의견(1건)**

제출자	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
주식회사 용산 외 2명	<ul style="list-style-type: none"> 재개발 사업으로 인한 소유자의 재산권 제한 및 피해 방지를 위해 합리적인 정비계획 수립 요청 	<ul style="list-style-type: none"> 추후 서울시 도시계획위원회 심의 전 합리적인 정비계획 수립 및 정비구역 지정이 되도록 하겠음 	추후 반영

□ **관련부서 협의의견(7건)**

○ 서울시

부서명	협 의 의 건	조 치 계 획	비고
도시 계획과	<ul style="list-style-type: none"> 「도시기본계획(생활권계획) 실현을 위한 상업지역신규지정 가이드라인 및 운영계획」에 따라 도심권은 시 정책 및 상위계획실현을 위한 전략적 개발사업에 한하여 상업지역 지정을 원칙으로 하고 있으므로 상업지역으로의 변경에 대한 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> 추후 도시계획위원회 심의시 상업지역 변경 적정성에 대하여 논의하겠음 	추후 반영
시설 계획과	<p>[공공청사]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의거 건축물의 범위(건폐율, 용적률, 높이 등)를 결정할 것 공공청사의 목적, 장래 확장 가능성을 고려하여 중복결정 여부를 검토할 것 「도시계획시설 공공청사 관리방안(2020.12.)」에 의거 공공청사 계획기준을 검토하고 계획설명서에 반영할 것 공공청사의 효율적 관리를 위해 관리·운영 주체, 자원조달방안을 포함한 운영계획(안)을 계획설명서에 반영할 것 	<ul style="list-style-type: none"> 관련 규정에 따라 건축물의 범위를 결정하고, 운영계획(안)에 대하여 계획설명서에 반영하겠음 	추후 반영
	<p>[환경성 검토]</p> <ul style="list-style-type: none"> 「서울시 도시관리계획 환경성검토 업무지침(2021.11.)」에 따라 환경성 검토서를 작성할 것 환경성 검토항목에 스코핑보고서를 추가로 제시하고, 구 도시·건축공동위원회 자문을 		추후 반영

	<p>검토받고 수정·보완하거나 서울연구원 등에 검토항목 선정 등의 적정여부에 자문받아 반영하여 수정·보완할 것</p> <ul style="list-style-type: none"> ●환경성 검토 기본항목인 토지이용에 대한 검토결과를 포함할 것 ●변경된 지침에 따라 바람 및 기후 항목을 바람, 열 항목으로 변경하여 검토바람 ●물순환 항목의 생태면적률은 서울특별시 생태면적률 운영지침(2016)에 따라 적합한 계획을 수립하고 입면도, 단면도, 식재계획도 등을 추가로 제시바람 ●본 사업의 환경성 검토에 대한 관련부서 협의는 서울시 UPIS 환경성 검토 관리서비스를 통해 진행하길 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ●서울시 도시관리계획 환경성검토 업무 지침에 따라 환경성 검토서를 작성하고, 해당 절차에 맞게 반영하겠음 	
<p>전략 계획과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●「2030 서울생활권계획」에 따라 한양도심과의 연계성 및 용산광역 중심 기능 강화를 위해 생활권계획 발전구상이 실현되도록 검토 필요 ●후암·용산 지역생활권에서는 개발에 따른 공공기여시 우선적 시설공급 고려대상으로 노인여가복지시설, 보육시설을 제시하므로 해당시설이 확충되도록 방안 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●2030 서울생활권 계획에 따라 용산 광역중심 기능을 강화할 수 있도록 정비계획을 합리적으로 검토하겠음 ●사회복지시설 등 기부채납 공공시설 계획(안)을 종합적으로 검토하겠음 	<p>추후 반영</p>
<p>상임기획과</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●높이계획(120m 이하)은 제11차 도시건축 공동위원회 수권소위원회 자문(안)(100m 이하, 우수디자인 인정시 120m 이하)과 정합되도록 계획 필요 ●지하보행통로 계획은 공공시설부지의 지하 주차장으로 연계되는 바, 제11차 도시·건축공동위원회 수권소위원회 자문의견과 정합되도록 교통약자 보행환경 개선방안 제시 필요 ●공공청사(남영동 주민센터, 서울시 도시기반 시설본부) 계획은 수요조사를 통해서 계획의 필요성을 재검토하고, 필요성 인정시, 11차 도시건축공동위 수권소위원회 자문(안)상 복합청사로 계획된 점을 고려하여 남영동주민센터의 별도 계획 사유 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함 ●한강대로 77길(SUNKEN 광장), 한강대로변 장애인용 엘리베이터 설치를 통해 교통약자 보행환경을 개선하도록 계획하였음 ●공공청사는 수요조사를 통해 서울시 공공청사 및 남영동 복합청사를 계획하였으며 관련부서와 협의하여 세부 용도를 결정하겠음 ●서울시 관련부서(도시계획과) 협의시 시·구 공공청사 분리요청에 따라 별도로 계획하였음 	<p>반영</p> <p>추후 반영</p>

	<ul style="list-style-type: none"> ●북측 도로 확폭계획(B=8m→12m)은 대상지 진출입을 위한 도로인 바, 공공성 측면에서 순부담 인정 적정성 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●용산지구단위계획 재정비(안)에서 협소한 현황도로를 개선하기 위해 도로 확폭(8m→12m)을 제시하고 있으며, 본 계획에서 사업대상지 진출입 외 한강대로~청파로 연결 통과교통 처리 등 공공성 측면에서 도로 확폭이 필요함 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●무상양도 면적(507.7㎡)은 「도시정비법」 등 관련법령에 정합되도록 계획 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●관련법에 정합되도록 검토 후 반영 하겠음 	
	<ul style="list-style-type: none"> ●도시경제활성화 항목(112%)은 벤처기업집적 시설을 도입을 통해 인센티브를 부여하는 바, 용도가 지속적으로 유지될 수 있도록 관련 부서와 협의를 통해 담보방안 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●지구단위계획구역 지침상 관련용도(벤처기업집적시설)를 건축물 용도를 지정 하고, 관련부서와 협의하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●공공보행통로등(지하보행통로)(30%)는 「2025 기본계획」 상 허용용적률인센티브 산정방식 및 재생관리지침에 정합되도록 구체적인 면적 및 계획 제시 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●관련지침에 따라 지하보행통로는 지하철역, 공공시설 등 주변과 연계하고, 최소 폭원 3m 이상, 면적 1,385.5㎡을 확보하도록 계획하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●임대주택(39㎡ 30세대, 59㎡ 90세대)은 「도시정비법 제54조 상 국민임대 주택 규모 이하에서 계획 가능하도록 변경된 취지를 고려하여 주관 부서와 협의를 통해 평형 다양화 방안 검토 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●서울시 관련부서(주택정책과 등)와 협의 하여 임대주택 평형 다양화 등을 검토 하도록 하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●공개공지1,2(기준 1,496.5㎡, 계획 1,572㎡)는 「건축조례」 상 관련기준과의 정합성 및 효용성 측면에서 형상 조정 필요성 등 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●관련기준에 근거하여 한강대로 등 공성 있는 위치에 적정한 면적을 확보하여 설치하도록 계획하였음 	반영
도시 활성화과	<ul style="list-style-type: none"> ●용도지역 상향, 공공기여 계획, 공공임대주택 계획, 용산 지구단위계획과의 정합성 등 정비계획과 관련된 주요 사항에 대한 관련 부서 협의의견을 면밀히 검토 후 조치계획 작성 필요 	<ul style="list-style-type: none"> ●정비계획 관련 주요사항에 대한 관련 부서 협의의견을 검토하여 조치계획을 작성하도록 하겠음 	추후 반영
도시관리과	<ul style="list-style-type: none"> ●높이계획은 용산 지구단위계획(재정비)과 정합성을 고려해 최고 높이 100m(우수디자인 인정 시 120m이하)로 결정 검토 	<ul style="list-style-type: none"> ●우수디자인을 적용하여 높이 120m 이하(건축계획 119.5m)로 계획함 	반영

	<p>[대지 안의 공지 계획 관련]</p> <ul style="list-style-type: none"> ●고층부 벽면한계선, 철도변 저층부 벽면한계선 적용 기준(특정층 또는 높이)을 명확히 할 것 ●공공보행통로 상부구간의 통경축은 폭원, 적용기준(높이 등)을 결정 ●지하보행통로 위치를 지정하고 24시간 개방 여부 등 제시 ●건축물 배치계획과 정합성을 고려하여 건축한계선 및 전면공지 조성형태 계획 ●대로2-12(한강대로 77길)변 건축한계선 후퇴부분의 조성형태는 한강대로변과 연계해 보도형태의 전면공지와 구분하여 공개공지 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ●고층부 벽면한계선(한강대로변 8m, 지상6층이상), 철도변 저층부 벽면한계선(3m, 지상2층이하)계획내용을 제시하겠음 ●공공보행통로(폭원 6m이상, 유효높이 6m이상) 계획내용을 제시하겠음 ●지하보행통로(도면상 위치 지정, 24시간 개방) 계획내용을 제시하겠음 ●건축한계선 및 전면공지는 건축물 배치계획을 고려하여 계획하겠음 ●한강대로77길변 건축한계선 설정에 따른 보도부속형 전면공지, 공개공지를 구분하여 계획하겠음 	추후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ●정비계획 결정에 따른 지구단위계획 결정사항은 용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 조서 작성 (도시계획시설(공공청사) 신설 반영, 한강대로87길 도시계획시설(도로) 계획 결정, 상한용적률 재산정 등) 	<ul style="list-style-type: none"> ●용산 지구단위계획 결정조서와 정합성을 고려하여 정비계획 결정조서를 작성하도록 하겠음 	추후 반영
서울교통공사	<ul style="list-style-type: none"> ●지하철 4호선 숙대입구역~삼각지역간 도시철도 역사 및 본선구조물에 인접하여 굴착공사를 동반한 건축공사가 계획된 여건으로써, 사업시행계획인가 전에 「철도안전법 제45조」에 의거 서울교통공사와 철도보호지구 관련 협의를 완료하여야 하오니 사업자에게 통보 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ●사업시행 전 「철도안전법」 제45조에 따른 철도 보호지구 행위신고를 이행하겠음 	추후 반영

○ 용산구 : 의견 없음